



הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

21/07/2021

לאשר את התוכנית

25/07/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית שלד למתחם 3.1- דברי הסבר

תכנית מתאר עתלית, מס' 303-0161620 הגדירה את מתחם 3.1, המהווה חלק ממתחם המבואה הצפונית, כמתחם לתעסוקה.



המתחם נמצא מצפון לנחל אורן, כולל את שדרת הושינגטוניות ואת השטחים הפתוחים שעד כביש 7110

במסגרת תכנית השלד ניתנה התייחסות לחלוקת שטחי הבינוי בין שני מתחמי התעסוקה ("הדרומי", בו יש זכויות מאושרות מתוקף תכנית מכ/381, ו"הצפוני"- המוצע בתכנית 303-0623678, והתייחסות לנחל אורן.

חלוקת זכויות:

שטח מאושר בתכנית מתאר למתחם 3.1:

תעסוקה 146325 מ"ר

מסחר 8610 מ"ר



מתחם דרומי:

שטחים מאושרים:

שטח מאושר לתעסוקה בתכנית מכ/381

עיקרי 42000 מ"ר, תכסית 50%, מס' קומות 3+1

שטח מאושר ליעוד מסחר/עסקים בתכנית מכ/381

עיקרי 7190 מ"ר (אין חלוקה ברורה למסחר), תכסית 50%, מס' קומות 4+1



שטחי בינוי מוצעים למתחם הדרומי:

שטח עיקרי לתעסוקה בשני יעודי הקרקע (תעסוקה+מסחר/עסקים) - 73,717 מ"ר.

הגדלת שטחי הבינוי תבוצע ע"ע הגדלת התכסית עד ל 85% משטח המגרש, ובינוי עד לגובה מקסימלי של 6 קומות.

שטח למסחר- 7190 מ"ר.



מתחם צפוני:

שטחי בינוי מוצעים למתחם הצפוני:

שטח עיקרי לתעסוקה 72,608 מ"ר, ושטחי מסחר של 5010 מ"ר.

עקרונות הבינוי בשני המתחמים יהיו כמפורט בתכנית המתאר: תכנית מקסימלית של 85%, ובינוי שאינו עולה על 6 קומות, למעט חזית שורת הבניינים הראשונה הפונה לשדרת הושינגטוניות, שגובהה לא יעלה על 4 קומות.

נחל אורן

נחל אורן נמצא בדרום מתחם 3.1, מדרום לשטחי התעסוקה הפרטיים ("המתחם הדרומי")

במסגרת תכנית השלד תוכנן פתוח נופי, שישמש לפעילות ספורט ופנאי, וישמש חיץ נופי בין המרחב התעשייתי לטבעי.

רצועת הפתוח הנופי תוכננה ברוחב שאינו יורד מ 40 מ', וכוללת טיילת להולכי רגל, שביל אופניים ורצועת גינון ופיתוח, בה תנטע צמחיה מקומית.

רצועת פיתוח זו תשמש גם כפשט הצפה לנחל אורן, במקרי קיצון.

על ידי פיתוח נופי זה יתרום השטח הן לחזות העיר, הן כשטח נוסף לרווחת הציבור, והן לדרישות פשט ההצפה.

